



Comune
di **Pula**

Settore Lavori Pubblici

**Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione per il periodo di anni 12 (dodici) del complesso denominato "Is Cumbessias" ubicato in Loc. Nora, per lo svolgimento delle attività di ristorazione e bar.
CIG: Bo7Eo4527B.**

CAPITOLATO D'ONERI

Articolo 1 – Oggetto della concessione.....	1
Articolo 2 – Durata della Concessione.....	1
Articolo 3 – Valore della concessione.....	1
Articolo 4 - Destinazione dell'immobile, denominazione e svolgimento delle attività di ristorante e bar	2
<i>a. Destinazione dell'immobile e servizio di ristorante, pizzeria e bar.....</i>	<i>2</i>
<i>b. Denominazione dell'attività commerciale</i>	<i>3</i>
<i>c. Utilizzo dell'area di pertinenza della concessione</i>	<i>3</i>
<i>d. Servizi igienici.....</i>	<i>3</i>
<i>e. Primo avvio delle attività entro il 01 giugno 2024</i>	<i>4</i>
Articolo 5 – Subappalto	4
Articolo 6 – Stato dell'immobile, interventi di riqualificazione e arredi.....	4
6.1 <i>Arredi e attrezzature</i>	<i>4</i>
6.2 <i>Arredi e attrezzature del precedente concessionario</i>	<i>5</i>
Articolo 7 – Lavori.....	5
Articolo 8 – Doveri del concessionario	6
Articolo 9 – Trattamento dei lavoratori	6
Articolo 10 – Sicurezza del lavoro	6
Articolo 11 – Impedimenti all'espletamento del servizio	6
Articolo 12– Garanzie.....	7
a. Cauzione provvisoria	7
b. Cauzione definitiva	7
c. Responsabilità Civile – Assicurazione obbligatoria	7
Articolo 13 - Penalità.....	7
Articolo 14 – Risoluzione del contratto.....	8
Articolo 15 – Sopralluoghi e verifiche	8
Articolo 16 – Spese contrattuali e di pubblicazione	8

Articolo 17 - Clausola di rinegoziazione contrattuale ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo n. 36 del 2023	9
Articolo 18 – Controversie.....	9
Articolo 19 – Domicilio del concessionario	9
Articolo 20 – Disposizioni finali	9

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato costituisce "documento di gara" ai sensi dell'articolo 82, comma 1, lett. c) del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 31, e ha per oggetto l'affidamento dei locali del complesso denominato "Is Cumbessias" composto dal fabbricato ubicato in Loc. Nora, catastalmente identificato al foglio 39, mappale 21, e dalla porzione d'area circostante di pertinenza, secondo la rappresentazione di cui all'elaborato planimetrico allegato.

ARTICOLO 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dell'immobile denominato "Is Cumbessias" decorre dalla data di stipula del contratto, ovvero dall'avvio del servizio (in caso di consegna sotto riserva di legge).

Tenuto conto di quanto previsto all'articolo 4, lett. e) del presente capitolato d'oneri, al fine di non alterare il piano economico finanziario della concessione e di garantire la sostenibilità dell'investimento, al Concessionario vengono garantite 12 annualità di servizio intere, la cui decorrenza è fissata a partire dal 01 novembre 2024.

La scadenza della concessione è fissata al 31 ottobre 2036.

Allo scadere della concessione, il Concessionario non avrà alcun diritto in ordine alla continuazione del rapporto né in ordine al riconoscimento di alcuna somma, a nessun titolo.

Al termine della concessione i locali dovranno essere riconsegnati al Comune in perfetto stato di funzionamento manutenzione; eventuali danni rilevabili all'atto della riconsegna saranno valutati dall'Ente ed addebitati al concessionario mediante apposito verbale di ultimazione e constatazione.

Alla scadenza del contratto l'area e i locali affidati in concessione ritorneranno nella piena disponibilità del Comune senza che il Concessionario possa pretendere alcuna indennità o compenso per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti su area e locali nell'esercizio della concessione.

Tutti gli investimenti eseguiti dal Concessionario direttamente sull'immobile e sull'area, alla scadenza naturale del periodo contrattuale, ovvero nei casi di risoluzione del contratto per colpa in capo al Concessionario, ovvero in qualunque altra ipotesi di cessazione degli effetti del contratto in data antecedente a quella prevista dal contratto, rimarranno di proprietà esclusiva del Comune, senza che questi debba riconoscere al Concessionario alcuna indennità o compenso.

ARTICOLO 3 – VALORE DELLA CONCESSIONE

a. Valore della concessione

Ai sensi dell'articolo 179 del decreto legislativo n. 36 del 2023, il valore complessivo della concessione, costituito dal fatturato totale del concessionario presunto generato per tutta la durata del contratto in oggetto, al netto dell'IVA, è di € 4.800.000,00 oltre IVA. Detto valore è calcolato sul valore del fatturato annuo presunto per ciascuna delle dodici annualità stimato in € 400.000,00, oltre IVA.

b. Canone di concessione

A fronte del valore di concessione, quantificato alla lett. a) del presente articolo, il canone di concessione posto a base di gara, soggetto a rialzo, fissato in € 30.000,00, oltre IVA, per ciascuna annualità.

Non sono ammesse offerte al ribasso o pari a valore posto a base di gara.

Il canone di concessione è quantificato sulla base dell'offerta economica presentata dall'operatore economico aggiudicatario in sede di gara, e decorre dalla data di stipula del contratto, ovvero dalla consegna della concessione sotto riserva di legge.



Esso è valido per ciascuna delle dodici annualità successive alla data del 01 novembre 2024.

Tenuto conto di quanto previsto all'articolo 4, lett. e), al fine di garantire la sostenibilità del piano economico finanziario, per il periodo dal 01 giugno 2024 al 31 ottobre 2024, il Concessionario è tenuto alla corresponsione di un canone pari a 1/3 (un terzo) del canone pieno determinato dall'offerta economica presentata in sede di gara, che dovrà essere versato nelle casse del comune entro il 31 ottobre 2024.

Fatto salvo quanto previsto al precedente periodo, il canone non potrà subire variazioni, né riparametrazioni.

Il canone pieno determinato dall'offerta economica del Concessionario presentata in sede di gara, decorrerà dal 01 novembre 2024 per le successive dodici annualità.

Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Il Concessionario dovrà provvedere al pagamento del corrispettivo di concessione relativo a ciascuna annualità presso la tesoreria, entro il 31 ottobre dell'annualità di riferimento; la fattura relativa verrà essere emessa da parte del Comune a seguito dell'avvenuta riscossione.

Il ritardato pagamento delle somme dovute dal Concessionario comporterà l'addebito degli interessi di mora secondo il tasso legale vigente.

Il mancato pagamento del canone dovuto per ciascuna annualità entro il termine di mesi 4 (quattro) dalla scadenza fissata al 31 ottobre di ciascun anno comporterà la decadenza della concessione.

In caso di decadenza l'Amministrazione tratterà per intero il canone dovuto per l'annualità in corso, mediante escussione della cauzione definitiva, fatto salvo l'addebito al Concessionario dei danni rilevati, di cui al precedente articolo 2 del presente Capitolato.

ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, DENOMINAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI RISTORANTE E BAR

a. Destinazione dell'immobile e servizio di ristorante, pizzeria e bar

Il complesso "Is Cumbessias" viene affidato in concessione con la destinazione esclusiva di ristorante, pizzeria e bar, e per lo svolgimento dei relativi servizi di somministrazione al pubblico. Nel rispetto di quanto previsto dal presente capitolato d'oneri, è facoltà del concessionario organizzare cerimonie quali, a titolo esemplificativo, feste di compleanno, matrimoni, lauree, battesimi, comunioni, cresime.

Il Concessionario svolge le attività di cui sopra, avendo cura di offrire all'utenza servizi di qualità adeguata, tenuto conto della peculiare ubicazione del complesso e della sua valenza strategica per la programmazione-offerta turistica del territorio.

Il Concessionario svolge le attività di cui sopra e offre i relativi servizi al pubblico, mediante personale in possesso di adeguata professionalità nonché dei requisiti prescritti dall'ordinamento vigente.

Nell'ambito dell'organizzazione dei servizi, il Concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico dell'esercizio per il periodo minimo dal 01 aprile al 31 ottobre di ogni annualità relativa al periodo di concessione di cui all'articolo 2 del presente Capitolato. Al predetto periodo, si sommano gli ulteriori giorni di apertura che il Concessionario proponga nell'offerta tecnico-gestionale. Durante tutto il periodo di esercizio, non è ammessa la chiusura dell'attività, ovvero la sua sospensione.

È fatto divieto di eseguire spettacoli musicali e o attività rumorose dopo le ore 23:00, salvo l'ipotesi di espressa e preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. La violazione reiterata del presente obbligo, comporta, alla terza violazione commessa e accertata, l'immediata risoluzione del contratto.

È fatto divieto tassativo, pena l'immediata risoluzione del contratto, l'incameramento della cauzione ed il risarcimento dei danni e delle spese cagionate all'Amministrazione, di installare all'interno dei locali, ovvero nello spazio esterno di pertinenza, apparecchi videogiochi con vincita in denaro di cui all'art. 110, comma 6 del R.D. 73/1931 (TULPS) in qualunque modo denominati e di qualunque tipo, anche se legali (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: new slot, videopoker, videolotteries, etc.).

Il Concessionario è tenuto a custodire, utilizzare e conservare l'immobile con la diligenza e cura del buon padre di famiglia e deve servirsi dell'immobile esclusivamente per l'uso stabilito con la concessione.



Il Concessionario deve attenersi alle disposizioni d'ordine pubblico ed alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza del lavoro vigenti in materia di esercizi pubblici, nonché a tutte le norme regolamentari in materia di

inquinamento acustico. L'immobile, le attrezzature e gli arredi devono essere sempre tenuti in perfetto ordine, con il massimo decoro e scrupolosamente puliti.

b. Denominazione dell'attività commerciale

Nella denominazione del complesso in concessione e nella scelta del nome dell'attività, anche ai fini della realizzazione dell'insegna e del logo rappresentativi dell'attività stessa, il Concessionario è tenuto ad utilizzare termini che richiamino elementi identitari e storici del contesto e dell'immobile: a tal riguardo, è vietato l'utilizzo di neologismi ovvero di parole d'importazione straniera.

Detta prescrizione è dettata in ragione dell'importanza del bene immobile concedendo in relazione alla sua peculiare collocazione nel territorio e al pregio del contesto storico e culturale sul quale esso insiste.

c. Utilizzo dell'area di pertinenza della concessione

Il Concessionario deve utilizzare le aree di pertinenza esclusivamente per l'erogazione al pubblico dei servizi di ristorante e bar. Si applicano a tal fine i divieti e le limitazioni prescritte nella precedente lettera a) del presente articolo. È inoltre vietato l'accesso alle aree in concessione con autoveicoli e motocicli: la violazione del predetto divieto comporterà il sanzionamento da parte del corpo di Polizia Locale, fatta salva l'applicazione delle penali contrattuali di cui al successivo articolo 13, ove venga accertata la violazione degli obblighi contrattuali.

L'accesso dei veicoli al Complesso è concesso unicamente per la finalità di carico/scarico inerenti all'espletamento delle attività di cui alla presente concessione e dovrà avvenire unicamente attraverso lo stradello carrabile. Le attività di carico/scarico dovranno avvenire negli orari stabiliti o autorizzati dall'Amministrazione Comunale. È vietato l'accesso dei veicoli per finalità differenti da quella di carico/scarico, ivi compresa la sosta prolungata oltre attività di carico/scarico, ovvero l'accesso dei veicoli in orari differenti da quelli orari stabiliti o autorizzati dall'Amministrazione Comunale. La violazione del predetto divieto comporterà il sanzionamento da parte del corpo di Polizia Locale, fatta salva l'applicazione delle penali contrattuali di cui al successivo articolo 13, ove venga accertata la violazione degli obblighi contrattuali.

d. Servizi igienici

Il locale adiacente al complesso adibito a servizi igienici ha accesso dall'esterno e autonomo rispetto al Complesso ed è connesso ai servizi idrici e di smaltimento delle acque nere. La verifica dell'efficienza dei collegamenti, e la manutenzione degli stessi, per tutto il periodo di concessione, è a onere e spese del Concessionario. Il Concessionario dovrà altresì assicurare la pulizia giornaliera minima mediante tre interventi (mattina, pomeriggio e sera) e comunque al bisogno e all'occorrenza. È a carico del Concessionario l'acquisto e la fornitura all'interno dei servizi igienici del necessario materiale di consumo (sapone, fazzoletti, carta igienica). Il Concessionario ha la facoltà di chiedere un corrispettivo a titolo di rimborso spese per l'utilizzo dei servizi igienici. Il tariffario per tali prestazioni dovrà preventivamente essere approvato dall'Amministrazione Comunale e dovrà essere commisurato ai costi dei materiali di consumo, delle manutenzioni e delle pulizie giornaliere.

Fatto salvo quanto previsto alla lettera a) del presente articolo, il Concessionario dovrà garantire la funzionalità e l'apertura al pubblico del locale adiacente al complesso adibito a servizi igienici pubblici, e la fruizione all'utenza dei servizi igienici per il periodo continuativo e senza interruzioni di mesi 10 (dieci) all'anno, sette mesi dei quali dal 01 aprile al 31 ottobre.

Ove, per effetto dell'offerta tecnico-progettuale, il periodo di apertura annuale dell'esercizio di servizio di ristorazione e bar offerto dal Concessionario in sede di gara sia superiore a dieci mesi, il Concessionario dovrà garantire la fruizione dei predetti servizi igienici anche durante il periodo di apertura ulteriore proposto.

La mancata apertura al pubblico nei giorni stabiliti per contratto, per una sola giornata o frazione, comporterà l'applicazione di una penale di € 50,00 per giorno ovvero per frazione di giornata.

È onere del Concessionario segnalare al Comune di Pula guasti o malfunzionamenti ai servizi igienici di cui alla presente lettera, che dovranno essere riparati inderogabilmente, a totale spese e cura del Concessionario, entro il termine di 72 ore. È altresì onere del Concessionario comunicare al Comune di Pula l'avvenuta esecuzione degli interventi di riparazione e ripristino. Fatto salvo il termine consentito per l'esecuzione degli interventi di riparazione, ogni giorno di ritardo che dovesse cagionare l'impossibilità di



COMUNE DI PULA – Settore Lavori Pubblici

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione per il periodo di anni 12 (dodici) del complesso denominato "Is Cumbessias" ubicato in Loc. Nora, per lo svolgimento delle attività di ristorazione e bar.

CIG: B07E04527B.

Capitolato d'Oneri

utilizzare i servizi igienici, ovvero la loro mancata apertura, comporterà l'applicazione di una penale di € 50,00 per giorno ovvero per frazione di giornata.

e. Primo avvio ed esercizio delle attività dal 01 giugno 2024 al 31 ottobre 2024

Stante la rilevanza strategica per la programmazione e l'offerta turistica del territorio, il Concessionario è tenuto ad avviare le attività di cui al presente articolo alla data della consegna anticipata della concessione e comunque entro non oltre il 01 giugno 2024.

In ragione del tempo necessario alla puntuale implementazione della proposta tecnico progettuale presentata in sede di gara e dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da svolgere, al Concessionario, **per la prima stagione** (ossia fino al 31.12.2024) è previsto **l'avvio delle attività con l'espletamento dei servizi minimi** quali, a titolo esemplificativo, **l'apertura del bar e della pizzeria** unitamente **all'apertura dei servizi igienici**, di cui alla lett. d) del presente articolo.

ARTICOLO 5 – SUBAPPALTO

La sub-concessione dei servizi di ristorazione e bar, nonché dei locali concessi nell'ambito del presente contratto è vietata, pena l'immediata risoluzione del contratto, l'incameramento della cauzione ed il risarcimento dei danni e delle spese cagionate all'Amministrazione.

È altresì fatto divieto di adibire i locali a destinazione diversa da quella indicata nel presente bando, pena l'immediata risoluzione del contratto, l'incameramento della cauzione ed il risarcimento dei danni e delle spese cagionate all'Amministrazione.

L'affidatario deve eseguire direttamente le seguenti prestazioni: espletamento e somministrazione dei servizi di ristorazione e bar. Ciò in ragione dell'esigenza di garantire una qualità del servizio conforme contesto di particolare pregio storico-culturale ove il Complesso "Is Cumbessias" è situato, nonché all'esigenza di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro.

Nel caso di subappalto dei lavori di adeguamento di cui all'articolo 7 del presente capitolato d'oneri, trova applicazione l'articolo 188 del decreto legislativo n. 36 del 2023, ai sensi del quale «*il ricorso al subappalto da parte del concessionario è regolato dalle corrispondenti disposizioni in materia di appalto, di cui all'articolo 119 [...] del decreto legislativo n. 36 del 2023*».

ARTICOLO 6 – STATO DELL'IMMOBILE, INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E ARREDI

L'operatore economico assume in concessione il complesso denominato "Is Cumbessias" nello stato di fatto, d'uso e di manutenzione in cui si trova al momento dell'esperimento della procedura di gara, avendone esaminato le condizioni mediante il sopralluogo obbligatorio.

Sono ad esclusivo carico del concessionario tutti gli interventi e i lavori, di cui al successivo art. 7, finalizzati alla riqualificazione e adeguamento dei locali alla normativa vigente, oltre agli interventi e ai lavori relativi alla proposta-tecnico gestionale offerta in sede di gara al Comune di Pula.

6.1 Arredi e attrezzature

L'arredo degli spazi interni ed esterni del complesso denominato "Is Cumbessias" è a totale carico del Concessionario, che assume l'impegno di destinare all'immobile in concessione, arredi di qualità adeguata alla destinazione della struttura e al suo peculiare ubicazione. È carico del Concessionario l'acquisto attrezzature (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, forni cucine, piani cottura e fuochi, ventilazione griglie, lavelli della cucina, lavastoviglie professionale, apparecchiature per refrigerazione) nonché di utensili, stoviglie, suppellettili necessari per l'avvio dell'attività del ristorante e del bar, nonché di tutte le attrezzature necessarie per la pulizia dei locali, nonché ogni ulteriore attrezzatura/bene di consumo non menzionato che si renda necessario per le attività oggetto della presente concessione.

Il valore dell'investimento iniziale minimo degli arredi e delle attrezzature da acquistare (acquisto, leasing...), da impiegare per l'erogazione del servizio è stimato in € 70.000,00 oltre IVA, fatte salve le spese eventuali per il reintegro dei beni vetusti ovvero che non risultassero non più funzionali nel corso dell'attività.

Non sono ammesse offerte tecnico-progettuali che propongano un valore dell'investimento iniziale per attrezzature e arredi iniziale inferiore al valore minimo stabilito dall'Ente Concedente nella misura di € 70.000,00 oltre IVA.



Il Concessionario è tenuto alla fedele e precisa installazione degli arredi e degli allestimenti (interni ed esterni) proposti nella offerta tecnico-progettuale. Qualsiasi ulteriore successiva modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Stante il contesto di particolare rilevanza e pregio entro il quale è ubicato il complesso "Is Cumbessias", non è ammessa l'installazione di arredi e o allestimenti in plastica ovvero contenenti inserti pubblicitari e/o sponsorizzazioni.

L'investimento di cui al presente punto dovrà essere completato dal Concessionario nel termine di un anno dalla stipula del contratto. A comprova del corretto adempimento degli impegni assunti in sede di gara, il Concessionario è tenuto a presentare tutta la documentazione idonea, ivi comprese fatture quietanzate, che dimostri l'investimento per attrezzature e arredi sostenuto per la concessione in oggetto.

Al termine del periodo di concessione gli arredi e le attrezzature di cui al presente punto rimarranno al Concessionario.

6.2. Arredi e attrezzature del precedente concessionario

Si rende noto che, nell'immobile facente parte del complesso "Is Cumbessias", sono attualmente presenti alcuni arredi, attrezzature e vetrate di proprietà del precedente operatore economico concessionario. Di proprietà del predetto operatore economico è anche il sistema di videosorveglianza installato a presidio del fabbricato.

Fermo restando quanto previsto al punto 6.1 del presente capitolato d'oneri, l'operatore economico che risultasse aggiudicatario, se interessato, avrà facoltà di rilevare dal precedente concessionario predette attrezzature, gli arredi, le vetrate e il sistema di videosorveglianza in argomento, previo raggiungimento di un accordo economico per l'acquisto dei beni mobili in parola. In caso contrario il precedente concessionario libererà a sua cura e spese l'immobile dai beni di sua proprietà entro il termine di giorni 15 (quindici).

ARTICOLO 7 – LAVORI

Sono a carico del Concessionario i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e adeguamento normativo e funzionale dell'immobile di cui all'art. 1, necessari a rendere i locali in argomento agibili e idonei allo svolgimento dei servizi oggetto della presente concessione.

Il valore degli investimenti minimo richiesto in termini di lavori di adeguamento è stimato in € 200.000,00 oltre IVA.

Non sono ammesse offerte tecnico progettuali che propongano un valore di investimenti per i lavori di cui al presente articolo inferiore al valore minimo stabilito dall'Ente Concedente nella misura di € 200.000,00 oltre IVA.

Fatto salvo quanto sopra, nell'ambito della propria offerta tecnico-progettuale, i partecipanti dovranno determinare autonomamente l'importo dei lavori da eseguire.

Onde rendere funzionali allo svolgimento delle attività e al servizio in argomento gli immobili in concessione, i lavori di manutenzione degli immobili, ivi compresi quelli di adeguamento alle normative di sicurezza e alle prescrizioni antincendio e igienico-sanitarie sono a carico del Concessionario, il quale formula la propria offerta soltanto dopo aver preso visione dello stato dei luoghi.

Sono altresì a totale carico del Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, degli impianti e delle attrezzature che durante la gestione si rendessero necessari stante l'esercizio della concessione secondo la normale diligenza. Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare ovvero mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ovvero integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

È a carico del Concessionario la cura, il mantenimento e l'irrigazione del verde dell'area esterna di pertinenza del complesso di cui all'art. 1 affidatagli in concessione. Per tale finalità deve prevedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del prato verde, alla semina di quest'ultimo e al reintegro ove mancante, ovvero delle fioriture di stagione. Il Concessionario nell'area in argomento dovrà altresì realizzare un impianto di irrigazione autonomo, curarne la manutenzione e garantirne l'efficienza.



COMUNE DI PULA – Settore Lavori Pubblici

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione per il periodo di anni 12 (dodici) del complesso denominato "Is Cumbessias" ubicato in Loc. Nora, per lo svolgimento delle attività di ristorazione e bar.

CIG: B07E04527B.

Capitolato d'Oneri

È altresì a carico del Concessionario provvedere alla delimitazione dell'area assegnatagli mediante realizzazione di siepi ovvero mediante posa di idonea staccionata in legno, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti.

Stante la rilevanza paesaggistica e archeologica e i relativi vincoli dell'area in argomento, ogni intervento da eseguire dovrà essere sottoposto all'esame e autorizzato dall'Ufficio di Tutela del Paesaggio Regionale e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Sono a cura e spese del Concessionario tutte le attività procedurali inerenti all'iter autorizzatorio sopra indicato, ivi comprese le spese per la necessaria consulenza archeologica a supporto degli interventi da eseguire.

L'investimento di cui al presente articolo dovrà essere ultimato dal Concessionario nel tempo massimo di un anno dalla stipula del contratto. Durante lo svolgimento dei lavori in parola, è onere del Concessionario produrre periodicamente all'Ente Concedente i relativi "Stati di Avanzamento dei Lavori", presentando al Comune di Pula tutta la documentazione dei lavori eseguiti sul complesso, nonché copia delle fatture quietanzate inerenti all'intervento stesso.

ARTICOLO 8 – DOVERI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario deve offrire al pubblico i servizi di bar, ristorazione, servizi igienici, per i quali il complesso "Is Cumbessias", di cui all'art. 1 del presente Capitolato è affidato in concessione.

Il Concessionario è soggetto altresì ai seguenti obblighi, ai quali adempiere a propria cura e spese:

- Mantenimento in costante stato di pulizia e ordine dei locali e dell'area affidati in concessione per tutto il periodo contrattuale;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di pertinenza del complesso, ivi comprese la manutenzione ordinaria e straordinaria della staccionata esterna, delle siepi e la manutenzione ordinaria e straordinaria del prato e delle fioriture di stagione messi a dimora nell'area in concessione; è altresì onere del Concessionario procedere alla costante verifica e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di irrigazione a servizio della predetta area;
- Allacci/voltura delle utenze a cura e spese del Concessionario che provvede a intestare a proprio nome tutte le utenze dell'immobile concesso e ad assumere in carico tutti i costi di gestione dell'attività ivi svolta;
- Vigilanza e custodia delle strutture e dei beni, segnalando, all'occorrenza, eventuali infrazioni alle forze dell'ordine;
- Provvedere con spese a proprio carico agli allacci, ed ai relativi consumi, degli altri servizi pubblici (TARI, ecc.);
- Adempimenti presso il S.U.A.P.E. (Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia) connessi all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e di ristorazione;
- Avviare alla data della consegna anticipata della concessione e comunque entro non oltre il 01 giugno 2024

ARTICOLO 9 – TRATTAMENTO DEI LAVORATORI

Il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente, nei confronti di qualunque operatore, le condizioni contrattuali economiche e normative previste dal contratto collettivo nazionale e territoriale di lavoro della categoria vigente. Il rispetto delle norme per il diritto al lavoro dei disabili (legge 12 marzo 1999, n. 68) dovrà essere dichiarato fra le condizioni soggettive possedute ai fini della partecipazione alla gara, il rispetto di tale normativa dovrà perdurare per tutta la durata della concessione.

ARTICOLO 10 – SICUREZZA DEL LAVORO

Il Concessionario è tenuto all'osservanza ed all'applicazione delle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro nei confronti di tutti gli operatori, lavoratori dipendenti e non dipendenti.

ARTICOLO 11 – IMPEDIMENTI ALL'ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Il Concessionario deve segnalare immediatamente al Responsabile del Procedimento, circostanze e fatti che, rilevati nell'espletamento del servizio affidato, possano impedire regolare svolgimento del servizio. Qualora il Concessionario omettesse la comunicazione di tali circostanze, i danni eventualmente occorsi dovranno ritenersi cagionati per sua colpa.



Tutte le attività oggetto della concessione sono, ad ogni effetto, da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospese o abbandonate, pena la decadenza. In caso di sospensione o abbandono, anche parziale, del servizio, l'Amministrazione potrà senz'altro sostituirsi all'appaltante per l'esecuzione d'ufficio a danno e spese dell'inadempiente.

Fermo restando il divieto di interrompere il servizio, sono escluse da responsabilità eventuali interruzioni del servizio per causa di forza maggiore. Per forza maggiore si intende qualsiasi fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo del Concessionario, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della normale diligenza richiesta dal presente capitolato.

ARTICOLO 12 – GARANZIE

a. Cauzione provvisoria

Trova applicazione l'articolo di pari oggetto inserito nel bando/disciplinare di gara.

b. Cauzione definitiva

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento degli impegni contrattuali, il Concessionario presta cauzione definitiva ai sensi dell'articolo 53, comma 3, e dell'articolo 117 del decreto legislativo n. 36 del 2023, nella misura del 5% dell'importo contrattuale, di cui all'articolo 3 del presente Capitolato.

Ai fini della costituzione della garanzia definitiva in parola da presentare all'Ente Concedente in caso di aggiudicazione della procedura telematica in oggetto, all'operatore economico aggiudicatario sarà consentita la presentazione di una polizza fideiussoria garantita per il periodo di anni 6 (sei), da rinnovarsi tacitamente alle medesime condizioni e per la medesima somma garantita per il periodo di ulteriori anni (6).

In relazione agli obblighi assunti in sede di gara, la garanzia definitiva copre la mancata, ovvero incompleta, esecuzione dei lavori di adeguamento della struttura dedotti nella proposta tecnico-progettuale, gli oneri per il mancato od inesatto adempimento del servizio, compresa la fattispecie del mancato ovvero incompleto versamento dei canoni annuali, nonché i danni cagionati al Comune di Pula, e cessa di avere effetto solo al termine del contratto.

Al termine del servizio lo svincolo della cauzione sarà autorizzato dall'Amministrazione Comunale a seguito della liquidazione di tutte le spettanze e la definizione di eventuali controversie o pendenza fra le parti.

La garanzia dovrà contenere la rinuncia espressa alla preventiva escussione del debitore principale e il pagamento a semplice richiesta scritta del beneficiario.

c. Responsabilità Civile – Assicurazione obbligatoria

Il Concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori; dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato; dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto, opportunamente verificate dal Concessionario prima dell'assunzione del servizio. A garanzia del risarcimento dei danni che il Concessionario possa arrecare a terzi nella gestione affidatagli, lo stesso dovrà stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con garanzia prestata per massimale non inferiore € 500.000,00 per ciascun sinistro a persone, animali o cose. Resta comunque a completo ed esclusivo carico del Concessionario qualsiasi ulteriore risarcimento di danni causati secondo il comma precedente, senza diritto di rivalsa o di compensi nei confronti dell'ente concedente. È posta inoltre a carico del Concessionario la stipula della polizza assicurativa per danni derivanti da incendio e rischi accessori (compresi gli atti vandalici) per il valore "A NUOVO", Fabbricati per il valore minimo di € 700.000,00 (euro cinquecentomila/00).

Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione e le altre garanzie si rivelassero insufficienti a tutela dei danni subiti.

ARTICOLO 13 - PENALITÀ

Qualora si rendano applicabili delle penali per violazioni delle disposizioni di cui al presente Capitolato, queste dovranno essere formalmente comunicate al Concessionario, il quale potrà presentare le proprie osservazioni in merito entro il termine di 10 giorni dalla conoscenza del loro addebito.



La penalità pecuniaria prevista al precedente comma varierà per ciascuna infrazione da un minimo dell'1% (uno per cento) ad un massimo del 30% (trenta per cento) del canone annuale risultante dall'offerta economica del concessionario.

Il Responsabile del Servizio assumerà in merito le proprie decisioni e, qualora l'addebito della penale venisse confermato, dovrà essere versato dal Concessionario presso il Tesoriere Comunale entro trenta giorni dall'addebito. Qualora al termine del rapporto contrattuale vi fossero delle penali non pagate, all'atto della restituzione della cauzione definitiva, dalla stessa verrà dedotto un importo pari al doppio del dovuto. L'ammontare della penalità verrà trattenuto dalla cauzione, previa contestazione scritta dell'addebito al concessionario.

ARTICOLO 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Oltre ai casi di cui all'articolo 190 del decreto legislativo n. 36 del 2023, il contratto di concessione potrà essere risolto, all'accadimento delle fattispecie di seguito elencate:

- Mancato pagamento del canone annuale entro il termine di mesi 4 (quattro) dalla scadenza fissata al 31 ottobre dell'annualità di riferimento (art. 2)
- Cessione in subappalto, o sub-concessione, totale o parziale dei servizi di cui alla concessione, ovvero dei locali (art.11);
- Installazione all'interno dei locali, ovvero nello spazio esterno di pertinenza, apparecchi videogiochi con vincita in denaro di cui all'art. 110, comma 6 del R.D. 73/1931 (TULPS) in qualunque modo denominati e di qualunque tipo, anche se legali (art. omessa adozione delle cautele necessarie ai fini della prevenzione dei rischi e degli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche, (art. 9 del presente atto);
- Violazione delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 13/8/2010 n.136.
- Reiterata violazione del divieto di eseguire spettacoli musicali e o attività rumorose dopo le ore 23:00: in tale fattispecie la risoluzione troverà applicazione alla terza violazione accertata del divieto.

Per la risoluzione del contratto secondo le inadempienze di cui sopra, si conviene l'esclusione di ogni formalità legale, essendo sufficiente il preavviso di un mese, mediante notifica o PEC, che farà seguito alla determinazione del Responsabile del Settore con la quale sia stata decisa la risoluzione stessa.

In caso di risoluzione anticipata del Contratto per recesso del Concessionario, ovvero secondo le cause indicate al comma 1 e 2 del presente articolo l'Ente concedente tratterà l'intero importo della cauzione definitiva. Entro 10 giorni dalla restituzione della struttura per risoluzione anticipata, ovvero alla scadenza della concessione, dovrà essere eseguita apposita perizia, redatta in contraddittorio dal Tecnico comunale alla presenza del Responsabile del servizio e del Concessionario, tesa a verificare eventuali danni alle strutture, ivi compresi gli effetti della mancata manutenzione, per i quali si opera la rivalsa sulla cauzione definitiva, con riserva di adire le vie competenti per il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

ARTICOLO 15 – SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare opportuni controlli, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, per verificare la qualità e la funzionalità dei servizi erogati, nonché per la verifica e lo stato del complesso di cui all'art. 1 del presente Capitolato affidato in concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere al ripristino di eventuali danni rilevati dal Comune di Pula, entro 15 giorni lavorativi dalla data della contestazione. Decorso tale termine, in caso di inadempienza il Comune di Pula provvederà ai ripristini ovvero ai reintegri dei materiali, dandone comunicazione scritta al Concessionario stesso con addebito delle spese sostenute a titolo di indennizzo.

ARTICOLO 16 – SPESE CONTRATTUALI E DI PUBBLICAZIONE

Sono a carico dell'operatore economico aggiudicatario tutte le spese inerenti alla stipula del contratto, comprese quelle per la registrazione, con tutti gli oneri fiscali conseguenti e afferenti. Dette spese dovranno essere versate presso la tesoreria del Comune di Pula prima della stipula del contratto.



ARTICOLO 17 - CLAUSOLA DI RINEGOZIAZIONE CONTRATTUALE AI SENSI DELL'ART. 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 36 DEL 2023

Con l'affidamento della concessione di cui al presente contratto, il Concessionario assume in capo a sé il rischio operativo inerente alla realizzazione dell'investimento proposto dedotto e nei documenti di gara e nell'offerta tecnico-progettuale presentata in sede di gara, nonché alla corresponsione al Comune di Pula, e all'esecuzione del servizio osservando puntualmente gli impegni assunti in sede di gara, tenuto conto dell'idoneità della concessione in argomento dell'intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza, tale da ripagare i costi di investimento e remunerare il capitale azionario coinvolto nella vita della concessione.

In ragione dell'esposizione del contratto per durata e impegni assunti dall'operatore economico aggiudicatario, il Comune di Pula, ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo n. 36 del 2023, si riserva di rinegoziare con il Concessionario le condizioni contrattuali, ove sopravvenissero circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario dedotto contratto.

ARTICOLO 18 – CONTROVERSIE

Per le controversie che dovessero insorgere tra il Concessionario e l'ente concedente circa l'interpretazione e la corretta esecuzione delle norme contrattuali che non dovessero essere risolte in via amministrativa, è competente il Foro di Cagliari.

ARTICOLO 19 – DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

Per tutti gli effetti del presente capitolato d'oneri il Concessionario elegge domicilio nel Comune di Pula. Tutte le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mezzo del messo comunale ovvero a mezzo PEC.

ARTICOLO 20 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non contemplato nel presente capitolato, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
Geom. Enrico Murru



COMUNE DI PULA – Settore Lavori Pubblici

Procedura aperta telematica per l'affidamento in concessione per il periodo di anni 12 (dodici) del complesso denominato "Is Cumbessias" ubicato in Loc. Nora, per lo svolgimento delle attività di ristorazione e bar.

CIG: B07E04527B.

Capitolato d'Oneri